

“租房贷”“按居贷”悄然兴起 贷款租房，你愿意吗？

记者 崔凌琳

如果租房可以像买房一样，只要一纸申请，银行便会一次性替你交清房租，然后，你每月按时向银行偿还本息，你可愿意？记者日前从市区各家银行、房产中介及长租公寓运营管理商处了解获悉，随着长租公寓在宁波的加速布局，房产中介亦纷纷勾画存量长租房蓝图，一种新型租房模式——贷款租房，已悄然在甬城开始萌芽……

A 房价高涨，如何花最少钱改善居所？

家住江北洪塘的张先生结婚刚一年，在当地拥有一套两室一厅的全新婚房，生活过得也算舒适惬意。上个月，妻子宣布怀孕，小张欣喜之余也倍感压力，加紧物色收入更高的工作。

一周前，小张终于收到了南部商务区的面试通知，用人单位提出了月薪5000元，五险一金，外加业务提成的“价码”，面试也顺利通过了。考虑到新的工作单位离家甚远，而妻子正需要陪伴、照顾，张先生作出了“换房”的重大决定。

然而，理想很丰满，现实很骨感。现如今，鄞州区的精装房动辄2万多元一平方米，哪怕以现下最优惠的基准利率（上浮10%的利率）按揭买一套面积还不到90平方米的房子，近万元的月供就足以让小张断了买房念想。

两难之下，租房或许是最好的选择。而听说银行开始推出租房按揭贷款，小张的租房思路越发的清晰。

“按照鄞州区目前的新装三居室租金标准3200元至3500元/月算，一年的租金大约需要40000元左右，如果把洪塘的婚房租出去，每月至少还有1500元的租金收入可抵，倘若能以租房按揭的方式一定程度上锁定租期、化解‘一押三付’的集中付租尴尬，我们便可以以每月不到2000元的租金成本平稳过度，妥妥地在市区住上更舒适的房子。”小张不禁畅想：“到那时，我依然是有房族，却一并解决居所升级、工作升级以及上班的交通等一系列问题，以后，我可以在那安心工作，赚钱养家了……”

据悉，去年11月3日，建行在深圳正式推出针对个人租房的贷款产品——按居贷，申请人只要满22周岁，连续3年缴存社保或公积金，个人征信良好，都可以提出贷款申请。当月，宁波市住房和城乡建设委员会与中国建设银行股份有限公司宁波市分行第一时间签立了住房租赁工作战略合作协议，未来5年，建行方面拟向宁波市租赁市场发展各主体给予意向性授信支持，金额不少于500亿元，为在宁波运营的住房租赁企业提供项目筹建、项目运营、收购股权、购买租赁权等金融服务与相关创新金融服务；也为租房个人消费群体提供金融服务，满足出租人房屋装修、消费和承租人支付租金、消费等融资需求。

B 长租浪潮催生“租房金融”

而实际上，随着长租浪潮的刮起，“租房金融”正加紧酝酿。

在宁波，除了世联红璞公寓、乐租、爱租、智家等长租公寓外，从去年底起，21世纪、南天、诚发、万科、龙湖等大型房企及住房租赁企业已开始布局长租公寓长远发展计划，万科泊寓、龙湖冠寓、21世纪OPEN家等长租公寓纷纷进入甬城租赁市场，抢占先机。

“宁波是外来人口大市，房屋租赁市场的需求旺盛；其次，宁波是‘中国制造2025’试点城市，又是‘一带一路’建设综合试验区，同时结合宁波的‘抢人才’行动以及新出台的落户政策，都将吸引一大批外来人口到宁波发展。”宁波万科房产开发有限公司副总经理丁宁表示。

综合2017年搜房网、58同城、立得房产三家平台数据，再结合线下直租，业内估计，宁波市场年度流动出租房源在15万到20万套之间。

据记者了解，除了建行，早在2016年下半年起，基于帮扶外来务工人员的房屋租赁，鄞州银行就已推出了适用于个人房屋租赁、最高贷款额度为5万元的“租贷贷”；在宁波，浦发银行宁波分行针对个人客户的“租房贷”产品已悄然上线，兴业银行、中信银行等亦表示，总行已开始研发和酝酿同类产品。

C 是“坑”还是“及时雨”？

“租房贷”究竟是无房者眼中一场及时雨，还是租房一族食之无味弃之可惜的鸡肋？又或者，反而是一个加重租客负担的“坑”呢？一时间，市场上猜测倒是不少。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，银行的租房贷款借助金融手段，满足了租客一次性支付租金的需求，使个人在大城市租房的承受能力更强，甚至，随着租赁需求释放，对抑制房价也是有积极作用的。

而有市民却认为，现在绝大部分银行酝酿的“租房贷款”，主要都是针对开发商的长租房源变现，这种业务有利于银行和房地产开发商，但对于租户来说却没有任何好处。一位不愿透露姓名的资深房产中介人士表示，贷款资金进入房屋租赁市场，并不能改变租赁市场的供需，租房贷款可以说是变相给租房再添加了一个杠杆，试问：一个连一个月一两千元房租都有压力的人，会愿意去贷款租房吗？这样的贷款有必要吗？

在接受调查的百余名租客中，在甬租房租金普遍在1200元以下和1200元至2500元之间，七成的租客表示，愿意考虑以贷款的形式租房，不过，前提是贷款利率不能过高。

